18 Autominuten von Wien-Grenze / 7-Zimmer-Familienhaus mit 268 m² und 1090 m² Eigengrund

Objektnummer: 9495

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hödlgasse 6
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3052 Innermanzing
Nutzfläche:	268,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 178,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	499.000,00 €

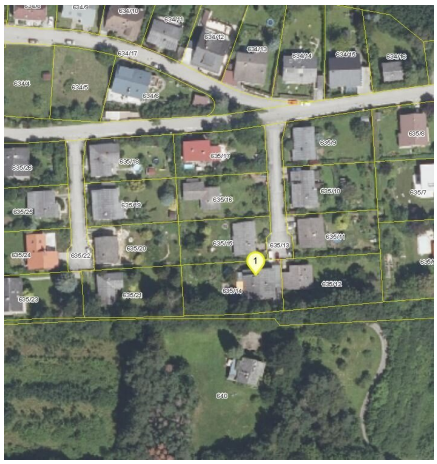
Ihr Ansprechpartner

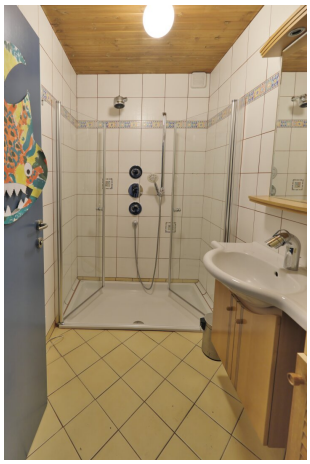
Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH
Diefenbachgasse 5/1
1150 Wien

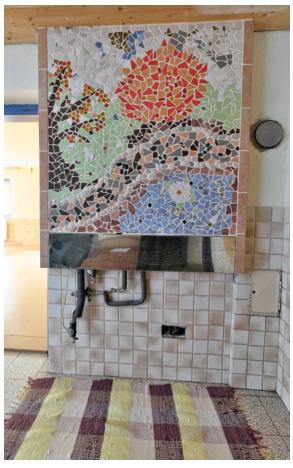
T +43 676 506 00 39
H +43 676 506 00 39
F +43 1 595 23 19 - 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

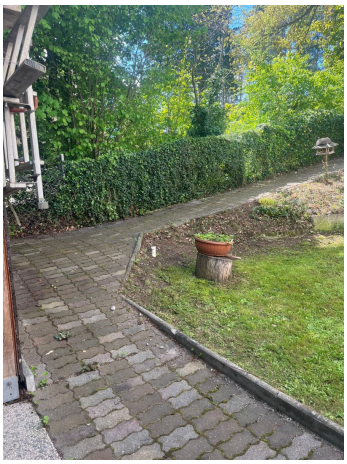




SOLARFOCUS



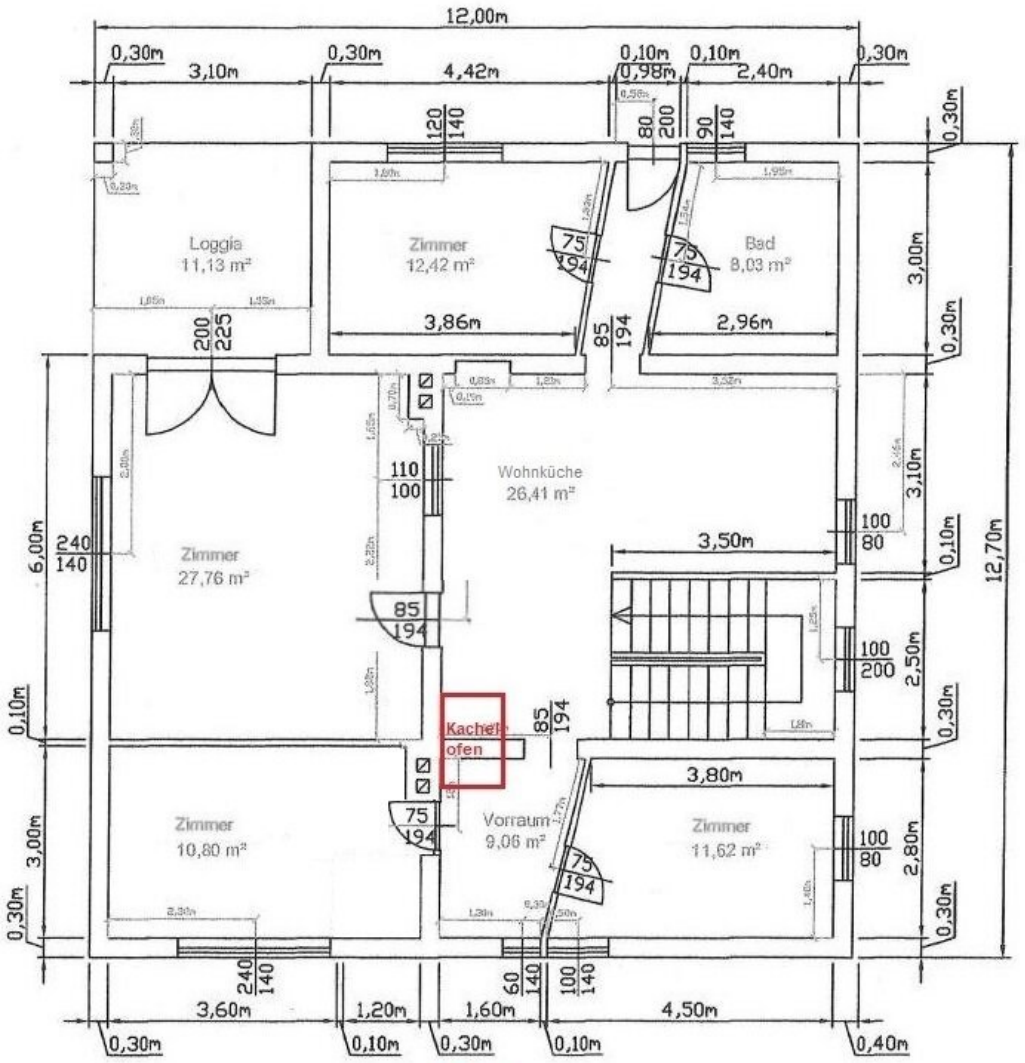
1000 Liter



OBERGESCHOSS

West

Terrasse



Süd

Nord

Ost

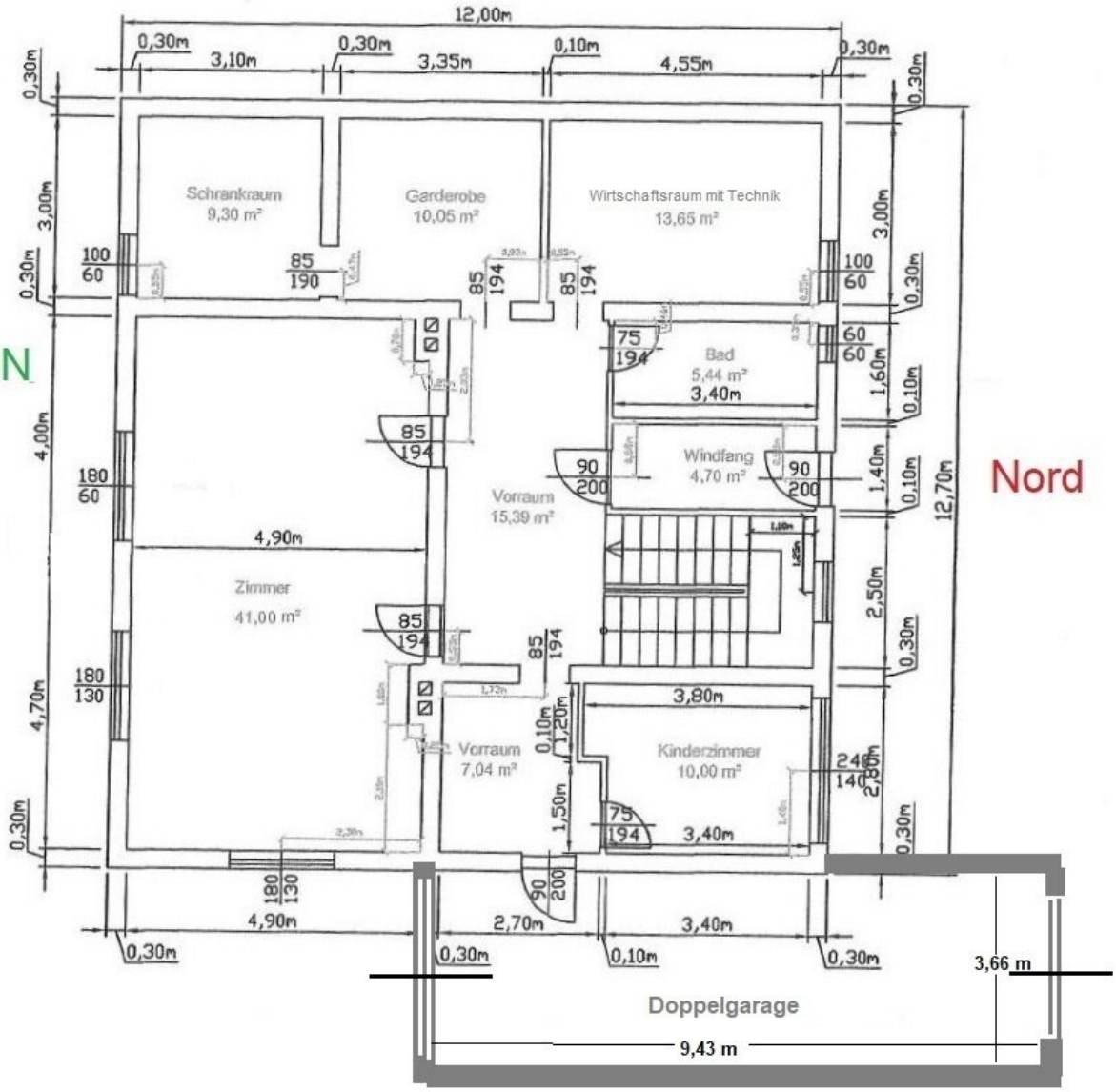
ERDGESCHOSS

West

GARTEN

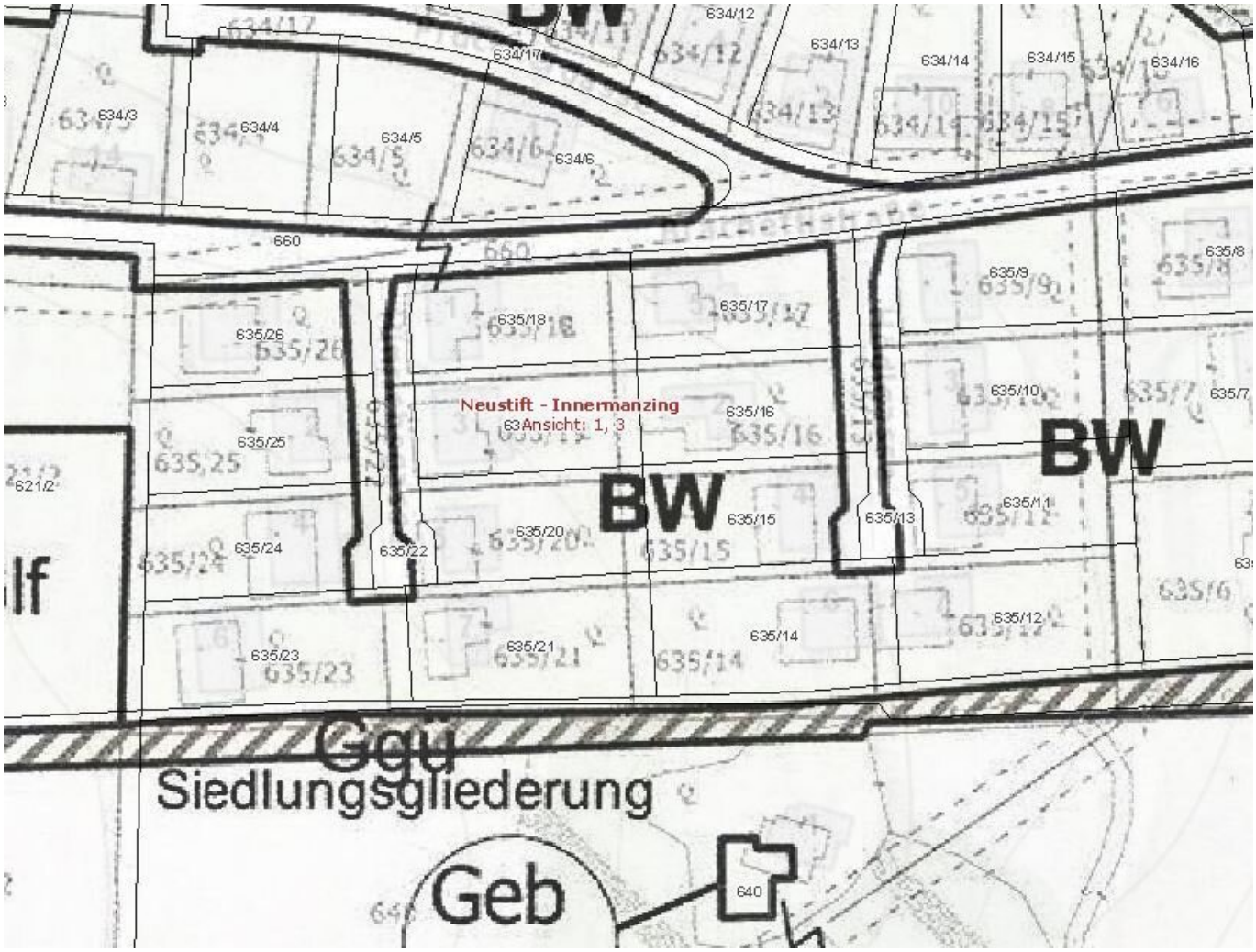
GARTEN

Süd



Nord

Ost


634/12
634/13
634/14
634/15
634/16
634/17
634/3
634/4
634/5
634/6
660
635/8
635/9
635/17
635/18
635/26
635/10
635/7
Neustift - Innermanzing
63Ansicht: 1, 3
635/16
635/25
BW
BW
621/2
635/11
635/15
635/13
635/20
635/24
635/22
635/12
635/14
635/21
635/23
Ggü
Siedlungsgliederung
Geb
640

Objektbeschreibung

Gesund im Grünen leben in Innermanzing!

Das Haus liegt am Ende einer kleinen Sackgasse, in einer wahren Ruhelage. Es besteht aus 7 Zimmern + vielen Nebenräumen und ist auf 2 Etagen erbaut. Vorne Doppelgarage mit einem gepflegten Entree und rückseitig ein großer süd- UND westseitig ausgerichteter Grüngarten mit mehreren sonnigen und sonnengeschützten und regengeschützten Terrassenplätzen. Weiters ein Glashaus, Grillplatz, Hausbrunnen, Geräteschuppen, Obstbäumen und Obststräuchern - einiges was man sich halt immer so gewünscht hat...

Das Grundstück hat 1090 m²

davon verbaute Grundfläche des Hauses samt Garage rd. 190 m²

verbleiben rd. 900 m² für Aussenflächen (Garten- und Gartenterrassen etc.)

Das Haus hat eine Nutzfläche von ca. 268 m² und teilt sich folgendermaßen auf:

Erdgeschoss:

Im Eingangsbereich gibt es einen kleinen Windfang/Vorraum und ein Gäste-WC mit Handwaschbecken

danach folgt ein zentrales Vorzimmer 15,39 m²

Weiters ein Zimmer mit 41 m² (waren früher 2 Zimmer, Wand könnte man wieder aufstellen)

Zimmer 10 m²

Bad mit großzügiger Dusche, Waschtisch und Handtuchhalterheizung

Wirtschaftsraum mit Technik 13,65 m²

Schrankraum mit Fenster oder Fitneßraum (Infrarotkabine) 9,03 m²

Garderoberaum oder Abstellraum 10,05 m²

Abstellraum mit Heizung 7,04 m²

Garage ca. 35 m²

Obergeschoss:

Wohnküche 26,41 m²

Loggia 11,13 m² mit Ausgang in den Garten

1 Zimmer 12,42 m²

1 Zimmer 27,76 m²

1 Zimmer 10,80 m²

1 Zimmer 11,62 m²

kleiner Flur mit Ausgang in den Garten

Badezimmer 8,03 m² mit Multifunktionsdusche, Badewanne, WC, Bidet, Waschtisch und Handtuchhalterheizung

Weitere technische Details:

+ teilunterkellert

+ Komplett aus Ziegelmassivbau, Baujahr 1970. Wurde in den letzten Jahren immer wieder technisch verbessert.

+ Doppelgarage mit Einfahrt strassenseitig mit Fernbedienung. Von dort Ausgang in den Garten sowie Ausgang auch direkt ins Haus

+ Fenster alle doppelt verglast, teilweise Holz, teilweise Holz/Alu

+ teilweise Aussenjalousien und Fliegengitter

+ Anschluß an öffentl. Wasserleitung, Kanalnetz und

Gas

+ 400V-Starkstrom vorhanden

+ A1- Anschluß im Haus

+ Armaturen in Bädern und Küche von Grohe, Kludi, BWT

+ teilw. Parkettböden

+ Infrarotkabine + Platz für Sauna

+ eingemauerter Wandtresor

Einbauküche:

Echtvollholz (Ahorn)

edle Granitplatten

MIELE Geschirrspüler

MIELE Dunstabzugshaube (Abluft ins Freie)

AEG Backofen

E-Herd mit Ceranfeldplatte

2 Frühstück- oder Jausenplätze mit Barhocker

Beheizung und Warmwasserversorgung:

Pelletstheizung (20 kw) mit Radiatoren und 5 Tonnen Lagertank sowie 1000 Liter Pufferspeicher

Thermische Solaranlage für Heizung und Warmwasser

Kachelofen im OG

Anschlußanlage für **Heizherd** im EG (könnte man alternativ wieder einen aufstellen - beheizt ganzes Haus)

Garten:

Glashaus 9,99 m²

Gartenschuppen

Eigener Brunnen mit 20 m Tiefe und 8 m Wasserstand

Schattenspendende elektrische Markise (mit Fernbedienung) und beheizbares Vordach über dem Grillplatz

Obstbäume (Apfelbäume, Nußbaum, Dirndl, Haselnuß usw.

Es gibt noch einen **Rohdachboden** mit der Grundfläche des darunterliegenden Geschoßes (siehe Fotos)

Bildungseinrichtungen:

NÖ Landeskindergarten 170 m (Brachettistraße 1, neben Feuerwehr)

Volksschule Neustift-Innermanzing 1 km oder 1 Station mit dem Bus

Mittelschule Laabental 1,8 km oder 3 Stationen mit dem Bus

Anfahrt von Wien: In Wien von der U-Bahnstation Hütteldorf fahren Sie 29 km (18 Minuten) über die Westautobahn (A1) bis zur Abfahrt Altlengbach. Dort fahren Sie von der Autobahn ab und dann sind es nur mehr 3,5 km (5 Minuten) bis **Innermanzing** direkt zum Haus. (Innerhalb Wiens, von Hütteldorf nach Floridsdorf fahren Sie sicher viel länger..)

Es gibt auch einen öffentlichen Autobus VOR Linie 145 von Hütteldorf über Altlengbach direkt nach Innermanzing (Kirche). Von dort sind es nur mehr 8 Gehminuten zum Haus.

Kaufpreis: EUR 499.000,- lastenfrei

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 % (kann wegen neuer Gesetzeslage entfallen)

Notarielle Vertragserrichtung und Treuhandschaft: 1 % zzgl. 20% USt oder Kosten Ihres Notars.

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

ALLEINBEAUFTRAGT! Für Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 50 600 39 oder per Mail gerne zur Verfügung. Auch am Wochenende, Samstag, Sonntag, Feiertag.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER

DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.